

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuis Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge, 21 september 2023

Verslag 257

AGENDAPUNTEN

1. Terugkoppeling secretaris over advisering gewestelijke RUP's door de PROCORO p.02
2. Verdere bespreking ambtelijke teksten beleidskaders:..... p.02
 - Beleidskader Ruimte voor niet-verweefbare activiteiten
 - Beleidskader reconversie van de open ruimte
 - Beleidskader Groen en blauwe netwerken
 - Beleidskader Energie
 - Beleidskader Aan de slag
3. Varia..... p.11

AANWEZIG

• Effectieve leden:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Dhr. Jan VICTOR | Voorzitter PROCORO |
| - Dhr. Thomas Buys | VOKA |
| - Dhr. Franky ROELS | ABIJVOORBEELDV |
| - Dhr. Hans MOMMERENCY | Boerenbond |
| - Dhr. Franky VANROOSE | Algemeen Boerensyndicaat |
| - Mevr. Leen LAUWERS | VRP |
| - Mevr. Katrien FEYS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Jelleke ROOMS | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Peter NORRO | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Nick VANWALLEGHEM | POM |
| - Dhr. Christophe BOVAL | Dienst mobiliteit en infrastructuur |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| - Mevr. Brigitte HOLLEVOET | UNIZO |
| - Dhr. Paul DE GRAEVE | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Michiel VANROBAEYS | Boerenbond |
| - Dhr. Youri VANDEBERGHE | VRP |
| - Dhr. Lieven VEULEMANS | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Filip VAN LANCKER | Dienst MiNaWa |
| - Dhr. Bart LARIDON | Dienst Landbouw |

• vertegenwoordigers politieke fractie:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - Dhr. Jo VANSTEENKISTE | Vlaams Belang |
|-------------------------|---------------|

• vaste secretaris

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Dhr. Stephaan BARBERY | Secretaris PROCORO |
|-------------------------|--------------------|

VERONTSCHULDIGD

• effectieve leden:

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Dhr. Koen DEWULF | Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen |
| - Mevr. Nele DEVRIENDT | Natuurpunt vzw |
| - Mevr. Katty DE WILDE | Bond Beter Leefmilieu vzw |
| - Dhr. Johan PARET | Hubertus Vereniging Vlaanderen |
| - Dhr. Dirk VERTE | VRP |
| - Mevr. Sophie IDE | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Hannelore MAELFAIT | Leefbaarheid/Welzijn |
| - Mevr. Liesbeth VAN DEN BUSSCHE | Dienst onroerend erfgoed |
| - Dhr. Erik ELOY | Westtoer |

• Plaatsvervangende leden:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Mevr. Elly DEBEVER | Dienst vergunningen |
| - Mevr. Nele DOUTRY | VOKA |
| - Mevr. Anuschka DILDICK | ACV |
| - Mevr. Martine LANGEN | Natuurpunt vzw |
| - Dhr. Bram TACK | VRP |
| - Mevr. Marijke Malfait | Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Mevr. Jivannah GODEFROID | Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening |
| - Dhr. Reinoud VAN ACKER | Dienst Onroerend Erfgoed |

AFWEZIG

• effectieve leden:

- | | |
|----------------------|-----|
| - Dhr. Jeroen POLLET | ACV |
|----------------------|-----|

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- | | |
|---------------------------|----------|
| - Dhr. Christof DEJAEGHER | CD&V |
| - Dhr. Simon BEKAERT | Sp.a |
| - Dhr. Patrick DE KLERCK | Open VLD |
| - Dhr. Wim AERNOUT | N-VA |
| - Dhr. Robin DE LILLE | GROEN |

VERSLAG

De voorzitter opent de vergadering.

1. Terugkoppeling secretaris over advisering gewestelijke RUP's door de PROCORO

De vaste secretaris deelt mee dat er nog geen terugkoppeling is over het adviseren van de gewestelijke RUP's, en specifiek over Ventilus.

2. Verdere bespreking ambtelijke teksten beleidskaders

In deze bijeenkomst worden de ambtelijke beleidskaders verder besproken.

De dames Evi Lefevere en Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning geven een korte terugkoppeling vanuit de groepen van de vorige bijeenkomst over beleidskader netwerk van levendige en verbonden dorps- en stadskernen.

2.1. Beleidskader niet verweefbare economische en andere activiteiten

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het beleidskader toe.

Een lid stelt vast dat landbouw wordt uitgesloten terwijl bepaalde landbouwactiviteiten in agrarisch gebied niet worden toegelaten zoals bijvoorbeeld mestverwerking boven de 60.000 ton, vergisting, enzWaarom wordt dit zo strikt toegepast?

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat dit een terechte opmerking is en deze nuance zeker moet gemaakt worden.

Een ander lid wil weten of het gaat over bedrijven die al een RUP hebben gehad of niet. Gaat het over nieuwe planologische attesten en/of uitbreiding van bestaande bedrijven?

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het gaat over al deze mogelijkheden: zowel voor bestaande als nieuwe, en voor uitbreidingen.

Nog een ander lid vraagt of er ook nagedacht geweest is over opslag van steenslag, puin, ... Het is lastig om daar locaties voor te vinden. Moet hier dan geen rekening mee gehouden worden?

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit kader juist gemaakt is om nog nieuwe locaties voor dergelijke niet verweefbare activiteiten te voorzien.

Een lid meent dat er ook problemen kunnen ontstaan in verband met afvalwater. Ook waterzuiveringsstations nemen ruimte in. Als bedrijven putten boren om meer water te gebruiken, wordt dit ook mee in rekening gebracht of het bedrijf zich verder kan ontwikkelen?

Een ander lid vult aan en vraagt in hoeverre het fysisch systeem mee in de afweging wordt genomen.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het beleidskader van blauwe en groene netwerken. De beleidskaders moeten samen gelezen worden.

Nog een ander lid vraagt of er een soort onthardingsbeleid aan gekoppeld is bij herlokalisatie?

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning bevestigt dit. De planologische neutraliteit dient er te worden toegepast. Dit moet nog duidelijker in de teksten worden geschreven.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning vult aan dat de bestaande site onthard moet worden als blijkt dat de site geen goede plek is.

Een lid wil weten wat de perimeter is voor het zoeken naar een nieuwe locatie. Je kan ook niet te ver gaan zoeken.

Een ander lid meent dat de herlocalisatie heel snel naar voor wordt geschoven. Dit heeft een hele zware sociaal economische impact. Het is moeilijk om een kilometer perimeter op te leggen. Maar de gevolgen zijn enorm. Je verliest je werknemers en dus je kennis en expertise. Je verliest ook je nabije netwerk van andere bedrijven die je helpen. Herlocalisatie kan enkel in uiterste nood. Het is een hele grote stap. Als een bedrijf zoals bijvoorbeeld Westvlees te Westrozebeke weg zou zijn, dan verandert dit het hele dorp. Het gewoon verplaatsen is geen gemakkelijke optie. De vraag rijst bij herlocalisatie of ze dan in West-Vlaanderen blijven. Zoekzones voor herlocalisatie moeten direct worden meegenomen. Er moeten garanties zijn.

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het bedrijf Westvlees, die haar ruimte verder zal optimaliseren in plaats van uit te breiden.

De vaste secretaris vult aan met een verwijzing naar de economische subregio's. Dit zijn regio's waarbinnen bedrijven verhuizen. Een bedrijf zoekt een nieuwe locatie binnen gemiddeld 10 km.

Het ander lid wil weten of verweefbaarheid ook slaat op bijvoorbeeld kinderopvang op een bedrijventerrein. Is er een mogelijkheid om nevenactiviteiten toe te laten? Ook bijvoorbeeld voor laadstations?

De voorzitter vraagt zich af of het mogelijk is om een lijst van verweefbare activiteiten op te stellen of een lijst van mogelijke conflicten tussen activiteiten. Er wordt aangegeven om te gaan naar een maximale verweving. Wat is maximaal? Is dit meer, minder of evenveel als de huidige situatie?

Nog een ander lid vraagt zich af: wat is niet verweefbaar? Er is een trend om gemeentehuizen of administratieve centra te verhuizen naar een plek buiten de kern terwijl dit verweefbaar is. Zal dit beleidskader een invloed hebben op dergelijke trend?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat dit afhangt wat de mogelijkheden zijn binnen de bestaande bestemmingen. Als dit mogelijk is, dan zal dit beleidskader er niks aan verhelpen. Zijn er bestemmingswijzingen nodig, dan speelt het beleidskader wel mee.

Het opzet is voornamelijk dat paarse bestemmingen in een kern nogal vaak herbestemd worden tot wonen terwijl het perfect ruimte kan bieden voor kleinere bedrijven.

Een lid meent dat het goed is om niet mee te gaan met de anti-verweving trends. Verwevenheid moet behouden worden. Containerparken zijn één van die activiteiten die buiten de kern worden verplaatst. Scheiding van functies is nefast voor de mobiliteit.

Nog een ander lid is de mening toegedaan dat reconversie van industriële sites naar wonen ook moet tegen gehouden worden.

2.2. Beleidskader Reconversie in de open ruimte

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het beleidskader toe

Een lid wil weten of dit kader ook kan gebruikt worden om harde bestemmingen te schrappen of te verplaatsen. Het lid denkt hierbij aan de kust en bestemd woongebied waar op heden duinen zijn. Kunnen hierbij ook instrumenten ingezet worden zoals ontwikkelingsrechten, of de ruimteneutraliteit?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het gaat om bebouwde sites en niet om onbebouwde terreinen. Er is wel een aanknopingspunt in het beleidskader van blauwe en groene netwerken.

Het lid vraagt of het idee is om dit mee te nemen in dit kader zoals het schrappen van paarse vlekjes. Kan de ontwikkelingsrechten mee geïntegreerd worden met Saving Space?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar het beleidskader van niet verweefbare activiteiten. De vraag rijst wat met andere bestemmingen. Dit kan ook onderdeel vormen van de planologische neutraliteit. Dit dient verder bekeken te worden.

Een ander lid meent dat er ook nood is aan een mentaliteitswijziging bij de inwoners. Is er ook een actie in het beleidskader die bewustmakingscampagnes voorziet, zoals bijvoorbeeld over hoogbouw. Worden er ook acties ondernomen om kwalitatief te werken? Bijvoorbeeld in Kortrijk bij de Leieboorden gaat het nog steeds om architectuur uit de jaren '80. In Winvorm kennen de aanwezigen de materie, maar actiecomité's niet. Die moeten geïnformeerd en gesensibiliseerd worden.

De voorzitter zegt dat er een soort van actieplan zou moeten zijn over de bewustwording van een aantal uitdagingen en oplossingen.

Nog een ander lid vindt het niet duidelijk vanaf wanneer een gebouw als leegstand wordt beschouwd. En wordt dit ook gemonitord? Vaak zijn er ook nog andere mogelijkheden zoals bijvoorbeeld een hondenkwekerij en dierenhotel. Dit valt ook onder het kweken van planten en dieren. Dit is lastig in het kader van het vergunningenbeleid. De vraag is: wanneer wordt geoordeeld dat bestaande gebouwen niet meer voor de landbouw bruikbaar zijn? En wat met de paarden? Wordt dit hier ondersteund in het kader van het recreatieve verhaal?

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning verwijst naar de lopende studie van de collega's van de plattelandscel over vrijkomende hoeves. Dit moet verder input geven aan dit beleidskader. Prioriteit gaat naar de landbouw. Als hoeves, loodsen leeg komen te staan, moet nagegaan worden hoe dit verder kan ingezet worden voor de landbouw.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat het de bedoeling is om ook een gebiedsgerichte afweging te maken. Als er bijvoorbeeld vraag is naar een manège, dan kan dit bijvoorbeeld aan de stadsrand wanneer een hoeve vrijkomt maar niet overal. In de voorbereiding werd gepoogd of er een lijst kan opgemaakt worden van open ruimte functies. Dit was niet mogelijk omdat het afhankelijk is van de ruimtelijke context. Het is gebiedsgericht maatwerk.

Een lid stelt vast dat een gebiedsgerichte aanpak blijkbaar de oplossing is voor de vragen die komen. Hier blijft de onzekerheid en de onduidelijkheid. Het is van belang om duidelijk aan te geven hoe dit zal verlopen, wie betrokken wordt. Wat zal de invloed zijn van de gemeentebesturen? Wie beslist? Wie kan dit uitvoeren? Het is ook belangrijk om de impact op de omliggende landbouwbedrijven mee in de afweging op te nemen. Voorts zal teveel aan differentiatie naar mogelijkheden ook een verschil geven naar waarde. Dit zal voor de nodige weerstand zorgen.

Het lid verwijst ook naar Nederland waar de exploitatie van 3 bedrijfssites door 1 persoon of eenheid wordt uitgebaat. Dit is een evolutie binnen de landbouw. Wordt deze evolutie mee opgenomen in de discussie over reconversie? Dit betekent dat het mogelijks aantrekkelijk wordt om in één van de sites andere dingen te gaan doen. Ook stelt zich dan de problematiek van de bedrijfswoningen, die niet meer op iedere site aanwezig moet zijn. Er is een trend om deze woningen te verhuren maar dit kan niet want het gaat om bedrijfswoningen. Moet er hier verder een onderscheid in gemaakt worden dat niet iedere site nog een bedrijfswoning nodig heeft? Bij de toepassing van de huidige wetgeving adviseert de landbouw administratie ongunstig bij een functiewijziging. Wat zijn de alternatieven? Functiewijziging en herbouw kan nu niet. Het voorstel is dus om ruimer te gaan.

Het lid stelt vast dat kapitaalkrachtige personen vrijkomende landbouwzetels opkopen. Het lid vreest wel dat de kleinere hoeves zullen verloederen omwille van de asbestproblematiek.

Een ander lid vult aan dat de opkoop van hoeves er voor zorgt dat de grondprijzen stijgen waardoor landbouwers geen gronden meer kunnen kopen.

Nog een ander lid meent dat hoe meer functies worden toegelaten, hoe meer vreemde activiteiten in de open ruimte terecht komen. Welke maatregelen kunnen genomen worden tegen de verpaarding en vertuining? Er wordt bijvoorbeeld misbruik gemaakt van de regeling van schuilhokken.

Een lid stelt vast dat de gronden bij een vrijkomende hoeve meestal eerst verkocht worden waardoor de site met een bijvoorbeeld 1 ha grond overblijft. Met andere woorden het is geen leefbaar landbouwbedrijf meer waardoor de functiewijziging wordt aangevraagd. Dit wordt ongunstig geadviseerd door de Vlaamse administratie afdeling land. De vraag rijst: wat zijn dan nog de alternatieven?

Het lid verwijst naar de teksten waarbij herbouw kan bij een functiewijziging waarbij ook een deel gesloopt wordt. Op heden kan dit niet. De vraag rijst of dit wenselijk is.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit in de feiten ook al gebeurt. Er wordt eerst een functiewijziging aangevraagd. Jaren later wordt er over gegaan tot herbouw. Er is gezocht geweest naar een manier om ook sloop in te zetten. Het principe is dat een functiewijziging enkel kan mits een deel te slopen.

Het lid vraagt of dit nuttig is om te laten herbouwen want dit betekent dat er ook nieuwe mogelijkheden worden gegeven.

Het lid stelt vast dat bedrijven die vervat zitten in een sectoraal BPA en stoppen, in aanmerking komen om verder in te zetten voor niet-verweefbare activiteiten. De vraag rijst waarom er eerst niet wordt nagegaan om dergelijke sites in te zetten voor agrarische of para-agrarische activiteiten zoals bijvoorbeeld een loonwerker.

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit in de tekst staat.

Het lid vraagt om dit prioritair te maken.

Een ander lid meent dat het risico van een gebiedsgerichte visie er een kakafonie ontstaat tussen de verschillende gebieden. Ook naar draagvlak toe. Het niveau van het gebied is voor de uitwerking belangrijk. Het beleidskader moet nog meer opgeladen worden met: niveau van uitwerking, met wie, wie beslist, wie zijn de partners, e.d.

Nog een ander lid vult aan dat dit best op bovenlokaal niveau wordt bekeken in plaats van gemeentelijk niveau. Er moet wel draagvlak zijn.

Een lid vraagt wie de doorvertaling zal doen van de gebiedsvisie.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning zegt dat dit verschillende partners kunnen zijn. Hierbij wordt verwezen naar de gemeente Harelbeke die hieromtrent initiatief neemt. De provincie neemt initiatief bij de Kemmelberg. Het gaat om een ruime perimeter waar een gebiedsvisie mee kan vertaald worden in een RUP.

De voorzitter meent dat herbouwen ook betekent dat een nieuwe functionaliteit mogelijk wordt. Als er juridische garanties moeten gegeven worden, dan rijst de vraag of de kans tot herbouw moet samengaan met een betere functionaliteit op die plek en een verbetering van de beeldkwaliteit.

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning ziet dit in relatie met de koppelkansen die vervat zitten in het beleidskader 'aan de slag'.

Een lid zegt dat verschillende aspecten reeds afgewogen worden in het vergunningenbeleid. Het is evenwel belangrijk om mee te geven dat de beeldkwaliteit belangrijk is.

Een ander lid houdt een pleidooi voor een duidelijk kader voor de provincie. Op heden ontbreekt een globale visie. Dit kan dan gebiedsgericht verder verfijnd worden waarbij het duidelijk wordt wat kan en niet kan.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning meent dat dit het moeilijkste kader is. Er wordt ook al heel lang gezocht naar een aanpak. Er wordt ook verwezen naar de lopende studie van Voorland/Ilvio over de leegkomende hoeses.

Nog een ander lid begrijpt hier uit dat het beleidskader pas kan ingezet worden als de studie af is. Voor het ander lid is het belangrijk om aan te geven wanneer een site als leegstand wordt beschouwd.

Een lid stelt vast dat gemeenten meer duidelijkheid willen maar de vraag rijst of de gemeenten dit kader zullen volgen. Wordt dit beleidskader rechtstreeks toepasbaar in het vergunningenbeleid? Hoe duidelijker de cascade van de te nemen stappen, hoe beter.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat dit in eerste instantie zal doorwerken in de planning. Het is onduidelijk hoe beleidskaders zullen verhouden tot het vergunningenbeleid. Een rechtstreekse band is er niet. Een beleidskader bevat de elementen van goede ruimtelijke ordening, die wel kan gebruikt worden. De ervaring van de collega's van dienst vergunningen is dat dit meer en meer gebruikt wordt in de rechtspraak. Dus aangeven dat er geen enkel verband is, klopt ook niet.

Het lid stelt dat het belangrijk is om het kader sterker te maken om te vermijden dat iedereen er om heen fietst

Een ander lid vult aan dat een globale visie ook mag opgenomen worden met globale uitgangspunten. Wat willen we bereiken? Waarnaartoe willen we streven? Dit ontbreekt nog.

2.3. Beleidskader groene en blauwe netwerken

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht het beleidskader toe

Een lid verwijst naar de studie over soorten die de provincie samen met INBO heeft gemaakt. Hoe kan dit hier mee geïntegreerd worden? Bijvoorbeeld aan de kust wordt de interactie tussen zee en polders door de lucht vergeten. Bijvoorbeeld hoogbouw rechteroever Nieuwpoort maakt dat de laatste ongeschonden trekroute zee-hinterland verdwijnt. Ook de ganzentrek in de polders versus het voorzien van windmolens wordt vergeten. Het lid houdt een pleidooi om de soorten mee in de afweging op te nemen.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het hier enkel om het ruimtelijke aspect gaat. Er zijn echter nog hiaten bij het grensoverschrijdend aspect zoals met Oost-Vlaanderen. Er is geopteerd om de soorten niet erin te verwerken. Dit is voor de verdere uitvoering.

Het lid meent dat met de soortenbenadering conflicten worden vermeden wat de bedoeling zou moeten zijn.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning meent dat het soortenbeleid nog niet ver genoeg staat. De provincie Limburg heeft al jarenlang een soortenbeleid en nemen dit mee op. Bij ons is dit echter niet het geval.

Het lid wil ook weten wat er veranderd is aan de kaart vanuit het PRS met de natuurverbindingsgebieden.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er door de collega's van MiNaWa een evaluatie is gebeurd ten aanzien van de ecosystemen. Verder zijn de permanente historische graslanden er aan toegevoegd. Hieruit blijkt dat bepaalde verbindingen vanuit het PRS niet nuttig waren.

Een ander lid heeft het woord 'ontsnippering' niet gehoord. Het gaat om meer dan enkel gebieden bestemmen. Het komt er ook op neer om bij initiatieven na te gaan of dit ten voordele van een natuurverbinding kan ingezet worden. Het ander lid verwijst hierbij naar de A11, die ook kansen heeft benut voor de natuur.

Het ander lid krijgt de indruk dat de natuurverbindingen in het PRS een ontwikkelingsperspectief hadden terwijl het voorstel hier eerder een behoudsperspectief is.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat het ook hier gaat om verbindingen te ontwikkelen. Het PRS -kaart waren indicatieve aanduidingen die concreet werden vertaald. Het klopt dat er hier geen concrete aanduidingen zijn.

De voorzitter vraagt of het mogelijk is om een verschilkaart met het PRS te maken.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning meent dat de benadering anders is dan in het PRS. De vraag is of dit zinvol is.

Nog een ander lid zegt dat dit het allemaal moeilijk maakt.

Volgens een lid gaat de provincie in op het Vlaams beleid en doet uitspraken wat niet tot haar bevoegdheden behoort. De opdracht van de provincie is het focussen op wat er te verbinden valt, en hoe. Dit kader komt zeer bedreigend over. Voorts meent het lid dat de Polders, die heel specifiek zijn naar beheer, te weinig aan bod komen in het waterverhaal. Het specifieke komt niet aan bod. Het verhaal over water is te generiek. Het lid vraagt om ook rekening te houden met het feit dat de veestapel wordt afgebouwd. Dit betekent dat er graslanden zullen verdwijnen. Hoe gaan we om met dit spanningsveld? Het lid gaat niet akkoord met het feit dat graslanden mee zijn opgenomen als natuurelement in het beleidskader. Voorts vindt het lid dat de term 'ecosysteem' moeilijk te hanteren is. Daar zitten heel wat elementen in. De vraag rijst over welke elementen het gaat in de verbindingen. Wat is het doel? Welk soort ecosysteem zit erin? Het is belangrijk om aandacht te hebben voor het huidig gebruik. Dit is vaak landbouw. Dit staat erin maar krijgt weinig aandacht.

Er ontstaat een discussie tussen leden of historisch permanente graslanden een natuurelement zijn of niet. Enerzijds zijn historische permanente graslanden geen bestemming. Anderzijds hebben ze wel een juridisch beschermd statuut. Het is van belang om deze differentiatie aan te brengen. Het is wel een ecosysteem.

Het lid vindt dat er teveel verschillende termen worden gebruikt: ecosysteem, groen, natuur,... het is belangrijk om alles goed te benoemen zodat het geen vaag plan is.

Een ander lid zegt dat de term ecosysteemdienst gekend is. Hiertoe behoort ook de voedselproductie.

Nog een ander lid wijst er op dat het watersysteem sinds mensenheugenis ook een socio-economische functie heeft. Naast een rol voor de landbouw hebben bijvoorbeeld kanalen ook een belangrijk economische ontwikkeling. Wat doen we met de ontwikkeling van bijvoorbeeld het kanaal Bossuit-Kortrijk?

Wat verwachten we in de toekomst van de natte gebieden. Als het 10 dagen regent, komen gebieden onder water. Dit is ook de realiteit. Is er geen nood aan een prognosekaart om te zien welke risico we lopen?

Met de klimaatsverandering zien we de problemen ontstaan. Na een lange periode van droogte zorgen de kleikoppen op de kleiruggen voor een snelle afwatering met overstromingen tot gevolg. Dus geen infiltratie. In hoeverre is de bestaande toestand relevant? In hoeverre kan dit juridisch gebruikt worden?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat de kaart de bestaande toestand weergeeft. Dit is belangrijk om een beleid te kunnen voeren. Het beleid is niet enkel gericht om de natte gebieden maar ook op de droge gebieden. Deze zijn ook nodig voor de watervoorraad. De kaart van de Universiteit van Antwerpen moet ons meer inzichten geven op het functioneren van het watersysteem. Het is geen juridisch instrument.

Een lid zegt dat de kaart doet schrikken omdat er overal landbouw onder ligt. Dit zal voor heel wat weerstand zorgen.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning verduidelijkt dat er niet mag ingezoomd worden op perceel niveau. Het is bij initiatieven om een aantal afwegingen te kunnen maken. Als er een bedrijf een planologisch attest aanvraagt, willen we nagaan wat de koppelkansen zijn. Wat kan het bedrijf doen om de verbinding te versterken. De kaart, daar zitten landbouwpercelen onder, maar is een wijze om een visie te delen.

Een ander lid mist de veengebieden en veengronden. Deze gronden kunnen een belangrijke rol spelen in het belang van water. Er is een kaart in opmaak. Het ander lid vraagt zich af hoe de landbouw van vandaag en de landbouw in de toekomst zich zal verhouden. Het ander lid vraagt om ook af te stemmen met de kustvisie, die in opmaak is door Vlaanderen. Volgens het ander lid

zijn spaarbekkens een twistpunt. Het ander lid begrijpt dat er nood is aan dergelijke bekkens. Er is echter een afwegingskader nodig die bepaalt wanneer over gegaan wordt tot een GOG of een spaarbekken, een waterbuffer, enz.. Er moet ook nagegaan worden welke medegebruik mogelijk is en hoe dit past binnen de doelen van het kaderrichtlijn water 2027.

Nog een ander lid vraagt zich af of er nood is aan een kaart. De verwachting is dat het beleidskader duidelijke krijtlijnen uittekent. Deze krijtlijnen worden dan gebiedsspecifiek ingevuld. De verwachting is dat er gebiedsspecifiek kaarten worden aangemaakt. De vraag is ook hoe de aandachtszones verhouden tot de AGNAS processen vanuit Vlaanderen. Bijvoorbeeld wordt de Oudlandpolder volledig gezien als een aandachtszone terwijl het planningsproces loopt. In dit gebied zit ook heel wat HAG. Uit dit beleidskader kan afgeleid worden dat alles natuur moet worden. Dit hypothekeert ook de gesprekken op het terrein.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat AGNAS een gebiedsspecifieke uitwerking is. Een natuuraandachtzone is geen bestemming en het is ook niet de bedoeling dat dit volledig natuurgebied wordt.

Een lid zegt dat dit wel impliceert en kan. Het kan ook natuurverwevingsgebied zijn. Een ander lid meent dat dit kaartje wel in de toelichtingsnota van het RUP zal staan als onderbouwning.

De voorzitter zegt dat het wenselijk is. Dit betekent nog niet dat het reeds beslecht is.

Het lid repliceert dat de ervaring anders is. Een ontsluitingsweg van Middelkerke komt er ook omdat het wenselijk is vanuit de kamstructuur terwijl uit de feiten blijkt dat het niet nodig is.

Een lid stelt vast dat er weinig elementen over de beken staat. Het lid pleit om respect te hebben voor de biodiversiteit, behoud van de KLE bij onderhoud, de bufferende functie te vergroten door de oeverzone te verbreden, terug te laten meanderen wat ook de waterkwaliteit ten goed kan komen, enz. Het lid is niet tegen het multifunctioneel gebruik van de groene assen maar de vraag rijst of ze niet te smal zijn. Er blijft nog nauwelijks plaats over voor natuurontwikkeling. Het lid houdt een pleidooi om groene assen te verbreden bij multifunctioneel gebruik.

Een ander lid vult aan dat het asfalteren nog een extra barrière wordt ingebouwd voor migreren van plant en dier. Het is belangrijk om prioriteiten te stellen. Er moet gekeken worden welke doelstellingen op ons afkomen zoals bijvoorbeeld over de veengebieden en welke op het terrein op korte termijn kunnen gerealiseerd worden. Dit geldt ook voor de oeverzones. Het afwegingskader bestaat en kan geïmplementeerd worden in dit beleidskader.

Nog een ander lid leert dat de verschillende beleidskaders samen moeten gelezen worden. Zal deze kaart niet misbruikt worden om windmolens tegen te houden? Het zou juist de bedoeling moeten zijn om alles te combineren.

Een lid vraagt of er een lijst bestaat met bedrijven die gelegen zijn in natte gebieden.

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning antwoordt dat dit als actie kan opgenomen worden. De vraag rijst wat je gaat doen met deze lijst.

Een ander lid wil weten of niet ingevulde harde bestemmingen, die worden geschrapt in permanente natte gebieden, ook impliceren dat reservegronden van bestaande bedrijven hieronder vallen. De vraag rijst of dit ook zal vergoed worden. Zullen deze verloren gronden elders een plek krijgen in het kader van de ha boekhouding?

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning legt uit dat er relaties zijn met initiatieven bij de WORG, signaalgebieden, enz. Het is het verhaal van de planologische neutraliteit. Wat je schrapt in slecht gelegen gebieden, kan op een betere, geschikte plek een plaats krijgen. Op papier is dit gemakkelijker gezegd dan gedaan.

2.4. Beleidskader Energie

Mevrouw Evi Lefevere van de dienst ruimtelijke planning licht het beleidskader toe.

Een lid meent dat dit kader hoopvol is voor het klimaat. De soortenkaart ontbreekt echter. De bedoeling zou moeten zijn om reeds zaken te ontminnen. Op bepaalde plaatsen is het niet wenselijk om windmolens te voorzien. Dit staat in relatie met het soortenbesluit. Hierover zijn er discussies bij het plaatsen van kleine windmolens. Kunnen er hierover uitspraken worden gedaan? Ook zijn er geen uitspraken over zonnepanelen op of vlak naast het water. Dit is nefast voor de natuur. Het lid vraagt om hier expliciet uitspraken over te doen. Wordt repowering ook meegenomen bij de grote windturbines? Bijvoorbeeld Brugge is hiermee bezig.

Een ander lid verwijst naar de energiecrisis. Worden er mogelijkheden geboden om coöperatieven op te zetten door bijvoorbeeld een kleine windturbine te plaatsen bij een woonkorrel of een groep woningen? Of wordt dit uitgesloten?

De vaste secretaris verduidelijkt dat het beleidskader op zich dit niet uitsluit. Er is een actie met name een afwegingskader voor kleine windturbines. Hierin wordt dit wel uitgesloten. Het is ook een rijpingsproces. Het kader is al een keer aangepast. Door het feit dat dit als actie staat, kan de deputatie dit kader aanpassen.

Nog een ander lid verwijst naar infrastructuur die energie opslaat. Dit ontbreekt zoals bijvoorbeeld een batterijpark.

Een lid meent dat een middelgrote windturbine financieel interessanter is voor de landbouw dan een kleine windturbine. Kunnen we dit niet toelaten?

De vaste secretaris zegt dat niet enkel het financieel aspect telt. Er zijn ook nog andere criteria. Intussen is er een afwegingskader voor middelgrote windturbines in de deputatie goedgekeurd. Bovendien is een combinatie van zonnepanelen en windturbines het meest interessant. Ze vullen elkaar aan.

Nog een ander lid vraagt of de last wordt gebundeld of niet. Dit is een discussie waard. Hoe kan je lokaal energie produceren op lokaal niveau voor de lokale gemeenschap? Een nabij gelegen landbouwbedrijf zou meer energie kunnen opwekken voor de lokale gemeenschap. Het wettelijk kader zou hierbij beter moeten op afgestemd worden. Zo kan er bijvoorbeeld geen energie geleverd worden aan een buur als er een openbare weg tussenin ligt. Hierbij wordt verwezen naar netbeheerders.

Een lid stelt voor dat er drijvende zonnepanelen kunnen op waterbuffers van een bedrijf.

De voorzitter zegt dat we in een gigantische transitie zitten naar energie. Dit betekent ook een maatschappelijke transitie om lokaal energie te produceren.

Een ander lid vraagt zich af wat de impact zal zijn als iedereen met een elektrische wagen gaat rijden. Als netbeheerders nu al weigeren om elektriciteit op het net te steken, rijst de vraag of er voldoende marge is.

Nog een ander lid verwijst naar de nieuwe omzendbrief met mogelijkheden rond solitaire windturbines. Is dit beleidskader hierop afgestemd? Het lid pleit om drijvende zonnepanelen op irrigatiebekkens (zoals bijvoorbeeld bij Ardo) niet uit te sluiten. Integendeel, om er voor te zorgen dat de vergunningsaanvraag vlotter kan verlopen.

De vaste secretaris legt uit dat het beleidskader er al was voor de omzendbrief. Dit komt grosso modo overeen.

2.5. Beleidskader Aan de slag

Mevrouw Evelyne Vercauteren van de dienst ruimtelijke planning licht het beleidskader toe.

Een lid zegt dat participatie belangrijk is. Er moet ingezet worden op cocreatie. Het moet leiden tot mede eigenaarschap van een gebiedsgerichte visie/project.

Een ander lid vindt het belangrijk om de publieke opinie mee te krijgen in het verhaal. Dit is een belangrijke voorwaarde om te kunnen slagen. Het is dan ook belangrijk dat de mensen op een correcte en begrijpelijke manier info krijgen.

Nog een ander lid meent dat iedereen wel de grote principes kan onderschrijven. Wanneer het concreet wordt in de buurt, dan is dit wel lastiger.

Een lid stelt vast dat de provincie zich profileert als coördinator. Hierbij is er een rol om bij die visie de ontwikkeling uit te dragen naar lokale besturen, zowel politiek als ambtelijk. Ook de verschillende stakeholders moeten benaderd worden om vanuit ieders verantwoordelijkheid dit beleid mee uit te dragen. Een mentaliteitsverandering is nodig maar is niet éénvoudig.

Een ander lid stelt dat een legislatuur overschrijdende visie nodig is.

3. Varia

Er zijn geen variapunten.

De voorzitter sluit de vergadering.

De vaste secretaris
Stephaan Barbery

De voorzitter
Jan Victor

Opmerkingen, vragen en suggesties van de sociale partners van de PROCORO (ABVV, ACV, Unizo en Voka) bij de ambtelijke aanzet van het Beleidskader 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten'

Als sociale partners, actief binnen de PROCORO, willen ABVV, ACV, Unizo en Voka graag een bijdrage leveren aan de opmaak van het Beleidskader 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen. Onze organisaties, die sterk verankerd zijn in het sociaal-economisch weefsel van onze provincie, kennen immers als geen ander de West-Vlaamse sociaal-economische realiteit, behoeftes en ontwikkelingen.

We moeten in het kader van de nakende bouwshift in de eerste plaats meer doen met minder ruimte, zodat we onze open ruimte maximaal kunnen vrijwaren. Tegelijk moeten we ruimte voor bedrijvigheid reserveren op goed gelegen plaatsen, met het besef dat er ook in de toekomst maatschappelijke uitdagingen zijn die ruimte-inname vergen. We moeten vermijden dat de Provincie zichzelf buitenspel zet en investeringen misloopt. Met de bouwshift in het vooruitzicht zal het na 2040 nagenoeg onmogelijk worden om veel bijkomende ruimte te voorzien of opnieuw te reserveren.

Daarom is het positief dat de Provincie een beleidskader voor niet-verweefbare (economische) activiteiten wil uitwerken. Dit beleidskader moet een plan van aanpak bieden om met ruimtevragen van dergelijke niet-verweefbare activiteiten om te gaan. Het kader geeft aan wanneer het wel nog opportuun kan zijn om open ruimte aan te snijden, en onder welke voorwaarden dit dan kan.

Zo stelt het beleidskader dat de Provincie moet blijven voorzien in een ijzeren voorraad van bedrijventerreinen voor niet-verweefbare ondernemingen. Om te kunnen blijven voorzien in een aanbod dat goed afgestemd is op de vraag, zal de Provincie om de vijf jaar een behoeftestudie voor bedrijventerreinen laten uitvoeren. De strategische voorraad bedrijventerreinen moet inderdaad gewaarborgd blijven. Dit betekent dat naast de reeds bestemde gronden een strategische reserve te allen tijde beschikbaar moet zijn.

Ook wil de Provincie verweefbare bedrijvigheid die vandaag gevestigd is in industriegebied, maar goed kan samengaan met andere functies, lokken naar de stads- en woonkernen. Besturen moeten daarvoor in kernen betaalbare en goedgelegen bedrijfsruimtes creëren. In de uitzonderlijke en zeldzame gevallen waarin zulke verweefbare bedrijven toch beter verhuizen, zal het van belang zijn om hen actieve begeleiding te bieden.

Daarnaast wenst de Provincie slecht gelegen bedrijventerreinen te schrappen of lopende planningsprocessen voor zulke bedrijventerreinen stop te zetten. Gelijktijdig moet dan bij het wegnemen van slecht gelegen bedrijventerreinen één-op-één moeten worden gecompenseerd met bedrijventerreinen op beter gelegen locaties (d.m.v. planologische compensatie). Bestaande, bestemde terreinen en vooral locaties die nu reeds verweven zijn, dienen bij mogelijke herbestemming naar 'zachtere functies' dus gecompenseerd te worden, zodat er netto geen bedrijfsoppervlakte verloren gaat.

Deze principes kunnen een goede basis vormen voor een zinvol beleidskader voor niet-verweefbare economische activiteiten. Toch hebben wij als sociale partners nog andere vragen, opmerkingen en suggesties die we wensen te stellen en mee te geven.

Daarbij kwamen we tot de conclusie dat we alvast enkele algemene aandachtspunten bij dit beleidskader kunnen meegeven:

1. Waak over de rechtszekerheid van ondernemingen (op planologisch vlak, maar ook op vlak van vergunningverlening, waarop dit beleidskader een onrechtstreekse werking heeft);
2. Voorzie voldoende aanbod om te ondernemen in onze provincie; Investerings mislopen door een gebrek aan ruimte, betekent jobs en welvaart verliezen;
3. Hou voldoende rekening met het woon-werkverkeer, de work-life balance en de motivatie (bv. werken in de buurt van wonen) van werknemers bij het maken van planologische oefeningen voor ondernemingen, zoals bijvoorbeeld een herlokalisatie;
4. Creëer geen extra administratieve lasten en kosten voor ondernemingen, waardoor projecten vertraging oplopen en duurder dreigen te worden.

Hierna volgt een iets meer uitgebreide analyse van 6 principes uit het beleidskader, waarop we enkele vragen, opmerkingen en/of suggesties hebben geformuleerd.

1. Beleidskeuzes in het beleidskader (BK) 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen (PBRW) kunnen onrechtstreekse impact hebben op de vergunningverlening voor ondernemingen

Beleidskaders zijn in principe niet-bindend, maar kunnen onrechtstreeks doorwerken in de vergunningverlening. Deze onrechtstreekse werking op de vergunningverlening kan plaatsvinden bij (1) de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die op het beleidsplan en beleidskaders zullen steunen en (2) de beleidsmatige keuzes die worden genomen. Zo kan de deputatie bij het beoordelen van vergunningaanvragen teruggrijpen naar haar beleidsideeën uit het ruimtelijk beleidsplan.

Vragen:

- a. Zal de Provincie bij het beoordelen van vergunningaanvragen de beleidskaders invoeren?
- b. In welke mate kan er rechtszekerheid in de vergunningverlening gegarandeerd worden wanneer de Provincie het beleidskader 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' soms wel, soms niet, invoert bij een vergunningaanvraag?

Opmerking:

- a. Rechtszekerheid in de vergunningverlening voor ondernemingen moet prioritair zijn; een beleidskader mag geen afbreuk doen aan deze rechtszekerheid.

Suggestie:

- a. De Provincie moet een consequente houding aannemen in het al dan niet invoeren van dit beleidskader bij de vergunningverlening en in het beoordelen van wat de goede ruimtelijke ordening precies inhoudt.

2. Het BK 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' gaat ruimer dan de verplichte, juridische planologische toets

Het BK gaat namelijk veel ruimer dan de verplichte, juridische planologische toets (bv. past een bedrijf in industriegebied, per definitie bestemd voor niet-verweefbare activiteiten?). Het vertrekpunt moet zijn dat er een planologische oefening op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden gemaakt. Indien op basis van het ruimtelijk uitvoeringsplan van een locatie blijkt dat een bepaalde economische activiteit op deze locatie kan worden ingericht, dan mag het BK de vestiging van deze activiteit op deze locatie niet verhinderen.

Vragen:

- a. Wat zal er gebeuren indien enerzijds een bedrijf planologisch mag worden ingericht in een industriegebied, terwijl het BK anderzijds toch aangeeft dat het project er niet kan plaatsvinden?
- b. Voorziet de provincie dan bijvoorbeeld de opmaak van of herwerken van RUP's om hier een stabiel juridisch kader te creëren?

3. Het BK 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' legt ondernemingen een te grote administratieve last op met de vraag naar ruimtelijke inrichtings- en locatiealternatieven

Het BK vraagt verder naar '*ruimtelijke inrichtings- en locatiealternatieven*' bij de evaluatie van de uitbreidingsvraag. Dit is vrij verregaand. Dit komt eigenlijk neer op een soort alternatievenonderzoek, waarbij niet enkel én de inrichting van het eigen terrein moet bekeken worden, maar een onderneming ook op zoek moet gaan naar mogelijke alternatieve locaties. Dit is een flinke administratieve last, waarbij het tegelijkertijd onduidelijk is wie dit onderzoek moet uitvoeren.

Vragen:

- a. Is het onderzoek naar ruimtelijke inrichtings- en locatiealternatieven ten laste van de Provincie/het lokaal bestuur of ten laste van de onderneming zelf?
- b. Wat is het finale doel van het zoeken naar ruimtelijke inrichtings- en locatiealternatieven? Kan de overheid opleggen dat een onderneming moet opteren voor een alternatieve locatie i.p.v. de primair gewenste locatie bij een uitbreidingsaanvraag?
- c. Op welke manier kan de initiatiefnemer nog zelf bepalen hoe zijn/haar project er zal uitzien?
- d. Hoe kan dit verenigbaar zijn met rechtszekerheid in de vergunningverlening?
- e. Werd hier gedacht aan het feit dat een locatiealternatievenonderzoek heel wat gevoelige economische informatie kan bevatten, en dit onderzoek kan worden opgevraagd op basis van openbaarheid van bestuur?

4. Het BK 'niet-verweefbare economische en andere activiteiten' viseert naast zonevreemde ontwikkelingen ook zone-eigen projecten

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) stuurt aan op het terugdringen van zonevreemde bebouwing of nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in openruimtegebieden. De Provincie gaat nog verder, door ook zone-eigen projecten te viseren. In principe moet het planologische kader de *benchmark* uitmaken, toch wat betreft nieuwe vergunningsaanvragen. Als de Provincie wenst te sleutelen aan het planologische kader, kan dit en is dit aangewezen. Weliswaar met dien verstande

dat in een aangepast aanbod voor niet-verweefbare activiteiten wordt voorzien. In concreto betekent dit dat de Provincie vanuit het planologische kader zone-eigen projecten niet mag viseren, tenzij ze zelf ruimte op beter gelegen plaatsen voorziet (d.m.v. planologische compensatie). Als dus 'harde' economische bestemmingen, in het bijzonder industriegebied, worden weggenomen, moeten deze één-op-één ergens anders worden gecompenseerd.

Suggesties:

- a. Het wegnemen van slecht gelegen bedrijventerreinen moet één-op-één worden gecompenseerd met bedrijventerreinen op beter gelegen locaties (d.m.v. planologische compensatie).
- b. Neem het instrument van de omgevingsbesluiten op in het BK. Met zo'n omgevingsbesluit kan onmiddellijk én een bestemmingswijziging én een project goedgekeurd worden. Dit is vooral voor zonevreemde bedrijven een goede oplossing, als alternatief voor de planologische attesten. Overweeg voor een zonevreemde onderneming daarom eerst een omgevingsbesluit, vooraleer een zonevreemd bedrijf aan te sturen op een verhuizing of het stilleggen van de activiteiten. Het omgevingsbesluit is als instrument nog niet goedgekeurd, maar kan aangehaald worden als piste. Op zich doet dit niets af aan de intentie van de beleidskaders, maar juridisch gezien kan het voorlopig enkel als optie worden meegegeven.

5. Bestaande bedrijfsvoeringen worden te veel in vraag gesteld en er wordt te snel gekeken richting herlokalisatie

Het principe moet zijn dat een historisch aanwezig bedrijf aanwezig moet kunnen blijven, tenzij de externe effecten disproportioneel zijn. Pas als blijkt dat de effecten té zwaar wegen op de omgeving, kan er sprake zijn van een mogelijke, vrijwillige en dus niet-verplichte herlokalisatie. Hoewel het BK dit ergens erkent, worden bestaande bedrijfsvoeringen net te veel in vraag gesteld (cfr. p.5, stap 1). De Provincie baseert zich voor dit concept van herlokalisatie ook op het BRV (cfr. p.37: '*Bestaande (zonevreemde) activiteiten genereren zo weinig mogelijk bijkomend ruimtebeslag onder andere door in te zetten op herlokalisatie van groeiende ondernemingen.*'), maar dat betekent niet dat de Provincie het principe van 'herlokalisatie' dwingend moet maken.

Vragen:

- a. Zal de Provincie zich sterkmaken voor de opmaak van een RUP om een mogelijke verhuizing van een bedrijf te faciliteren?
- b. Werd er nagedacht over het feit dat een herlokalisatie een vertragende factor kan zijn in het groeiproces van een onderneming?
- c. Zal een onderneming de kosten van een herlokalisatie zelf moeten dragen, indien deze door de Provincie wordt opgelegd?
- d. Heeft de Provincie nagedacht over de impact op het woon-werkverkeer van en de sociaal-economische impact voor werknemers indien een alternatieve locatie (cfr. p.3 punt 3) of herlokalisatie naar voren wordt geschoven? Houdt de provincie rekening met kennisborging/expertiseborging, het omkaderend en omliggend economisch weefsel (onderaannemers, ondersteunende bedrijven, ...) en de werknemers dus zelf bij een herlokalisatie op afstanden van meer dan 15 kilometer ver?
- e. De 9 deelregio's die in functie van de bedrijventerreinen werden afgebakend voorzien niet in de nodige ruimte voor herlokalisatie binnen eenzelfde deelregio regio. Komt er

daarom een oefening om voldoende ruimte te voorzien voor mogelijke herlokalisatie bij de invoering van het beleidskader?

Suggesties:

- a. Herlokaliseren moet de uitzondering zijn en blijven. Toch erkennen we dat in bepaalde situaties herlokalisatie aangewezen kan zijn.
- b. Indien herlokalisatie aangewezen is, kan de Provincie enkel aansturen op herlokalisatie in een louter niet-bindend advies. Het is daarbij essentieel dat een herlokalisatie enkel op vrijwillige, niet-verplichte basis voor een onderneming kan uitgewerkt worden.
- c. Bij een mogelijke, vrijwillige en niet-verplichte herlokalisatie kunnen de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij West-Vlaanderen en de Intercommunales de nodige ondersteuning bij het proces bieden aan de onderneming.
- d. Bij het verlenen van een advies en de ondersteuning door de overheid moet rekening worden gehouden met de impact van een verhuizing van een onderneming op het woon-werkverkeer van medewerkers. Bij voorkeur dient een herlokalisatie naar nieuwe, beter gelegen terreinen binnen een redelijke afstand van de bestaande locatie te gebeuren.

Opmerking:

- a. Indien het principe van een vrijwillige en niet-verplichte herlokalisatie in dit BK gehanteerd wordt, moet er in de eerste plaats duidelijkheid worden gebracht over de praktische invulling daarvan. Zo zal er enerzijds zorgvuldig moeten worden nagedacht over hoe een herlokalisatie zal plaatsvinden en hoe het Provinciaal beleid het betrokken bedrijf hierin zal ondersteunen.

6. Vooraleer een of meerdere activiteiten als niet-verweefbaar kunnen worden bestempeld, moet er aangetoond worden dat er te veel wordt gemilderd (dan economisch haalbaar?) in de externe effecten van de activiteiten. Er ontbreekt duidelijkheid over wat milderer en te veel milderer concreet inhoudt.

Er wordt verwacht dat eerst een mildering van de externe effecten plaatsvindt, vooraleer er kan worden gesproken over niet-verweefbare activiteiten. En hoewel het BK aangeeft dat er niet *'te veel gemilderd'* moet worden, is deze grens heel vaag. Vanaf wanneer zijn milderende effecten bijvoorbeeld te kostenintensief of onvoldoende doeltreffend om deze niet meer toe te passen? Het BK is hier onduidelijk over, hoewel dit een grote impact kan hebben. Bij gebrek aan duidelijkheid hierover kunnen er zich situaties voordoen waarin onderneming x aangeeft geen extra milderende maatregelen meer te kunnen nemen die haalbaar en betaalbaar zijn, terwijl de overheid het daar niet mee eens is. Dit kan leiden tot vrij arbitraire beslissingen en het verminderen van rechtszekerheid.

Vragen:

- a. Zal de Provincie een werkingskader opstellen voor de gemeenten om mogelijke verweefbaarheid te toetsen en/of hen hierin begeleiden?
- b. Hoe ziet de Provincie de belangrijke die intercommunales kunnen opnemen bij het vestigingsbeleid van (niet-verweefbare) economische en andere activiteiten? Kan de goed-werkende rol van verweefcoach eventueel hierbij betrokken worden?

Suggestie:

- a. Werk voor 'mildering' vooral met Best Beschikbare Technieken (BBT's). Dat zijn milderende technieken, waarvan op voorhand is bepaald dat die kunnen worden toegepast ter bescherming van mens en milieu, met een parallelle kosten-batenafweging. De BBT's zijn technieken die, in vergelijking met alle gelijkaardige technieken, het best scoren op milieugebied, betaalbaar zijn én technisch uitvoerbaar zijn. De BBT's vormen in Vlaanderen de grondslag om milieuvergunningsvoorwaarden toe te passen. Zo weten ondernemingen op voorhand waar ze aan toe zijn.
-



In bouwshift ook winkelshift

Er is dringend nood aan een 'winkelshift'. Net zoals voor de bouwshift waar voor het wonen gepleit wordt voor de toepassing van de principes van het BRV- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, (verweving, verdichting en hergebruik) is er voor de huidige en toekomstige winkels nood aan een beleidskader.

UNIZO pleit niet alleen voor een grondig herdenken van het retaillandschap; maar ook voor de toepassing ervan op het terrein in ons reeds overbewinkeld land.

We zien dat de leegstand in de kernen blijft stijgen, en dat heeft niet alleen te maken met het veranderd winkelgedrag van de corona-crisis.

Het is duidelijk dat nog voor de mogelijke toepassing van het BRV een opmars bezig is naar perifere, geïsoleerde grootschalige shopping, zowel solitair of in een complex. Het gaat hierbij niet alleen over de grotere centra; we zien ook in de kleinere steden en gemeenten een 'rush' naar de periferie* :

- Belangrijkste kenmerk is het grootschalig karakter; het zijn hoofdzakelijk grootdistributiebedrijven, weinig of geen zelfstandige distributie; eerder kwantiteit ipv kwaliteit
- Veelal is een grootschalige supermarkt de publiekstrekker; die dan omringd wordt door al dan niet kern-gebonden assortimenten.
- Ze hebben een kern-verzwakkend karakter en dreigen bijgevolg de winkelleegstand in de binnensteden te verhogen ;
- Ze leiden, gezien de uniformiteit; tot een verschaald kwalitatief aanbod voor de consument;
- Ze zorgen voor een verdere schaalvergroting, ten nadele van buurtwinkels, waardoor ook het kwantitatief aanbod voor de consument verschaalt en de basisvoorzieningen in de buurt verder afnemen;
- Ze leiden tot verdere versnippering van het distributielandschap; terwijl een goede clustering van winkels en andere publieke en private diensten essentieel is voor een aantrekkelijke kern én voor het voortbestaan van de kwalitatieve zelfstandige detailhandel;
- Het centrale handelsapparaat, met de typische shopping-assortimenten en dagdagelijkse producten waarvoor de klant gewoonlijk de binnenstad of de buurtgerichte winkels bezoekt blijft essentieel voor een levendig centrum of buurt;
- Ze hebben een negatieve impact op mobiliteit; dergelijke winkels zijn te eenzijdig gericht op autoverkeer en hebben zelfs een verkeers-aantrekkende werking.

Het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid biedt nochtans een kader én een aantal instrumenten om een goed kernversterkend beleid te voeren :

- Beleidsplannen detailhandel op de drie beleidsniveaus

- Mogelijkheid tot afbakening kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden via RUPs en stedenbouwkundige voorschriften
Samen met de integratie van de socio-economische machtiging in de omgevingsvergunning wordt hier het socio-economische gekoppeld aan ruimtelijke instrumenten.

UNIZO wil daarom dat er werk gemaakt wordt van een winkelshift; met volgende maatregelen en ingrepen :

- Bestaande perifere detailhandel kan hoogstens bestendig worden, maar zeker niet meer uitgebreid.
- Clustering van slecht gelegen, verspreide grootschalige handelszaken is mogelijk, maar dit mag niet gepaard gaan met een uitbreiding en/of aanvulling met andere winkels.
Een juridisch sluitend handelsvestigingsconvenant moet hier de complementariteit met de kern waarborgen.
- Perifere detailhandel kan enkel in bestemde woonzone; en niet in de afgeleiden 'landelijke woonzone' of 'woonparken'.
- In de bestaande perifere retailvestigingen worden geen vergunningen meer afgeleverd voor kerngebonden assortimenten (categorie 2 van het Integraal Handelsvestigingsbeleid)
- Het schrappen van reeds bestemde zones, bvb regionale bedrijventerreinen met overdruk detailhandel, mag hierbij geen taboe zijn; cfr. de optie voor schrapping van slecht gelegen woon- en woonuitbreidingsgebieden.
- Geen vergunningen meer voor persoonsgebonden goederen (cat. 2 van IHB)op perifere locaties
- Mogelijkheden voor dergelijke retail in bestaande panden in de kernen stimuleren; inclusief onderzoek naar mogelijkheden voor verdichting in bouwblokken.

Enkel binnen deze voorwaarden kan er nog ruimtebehoevende detailhandel in de periferie toegelaten. Dit sluit bij voorbaat alle shoppinggoederen uit; maar tegelijk dient ook de opmars van de (super)grootschalige supermarkten als solitaire vestigingen of als trekkers voor dergelijke complexen gestuit.

UNIZO pleit daar bovenop voor een winkelplan per regio, waar de planning van de winkelgebieden in haar geheel wordt bekeken én beslist, zodat individuele gemeenten geen initiatieven kunnen ontwikkelen zonder rekening te houden met het bovenlokale effect / effect op buurgemeenten. Dit moet er ook voor zorgen dat het een legislatuur-overschrijdend verhaal wordt.

Het 'koop-lokaal'-verhaal, dat met de corona-crisis duidelijk aan belang heeft gewonnen, maakt duidelijk dat we dringend een andere toer moeten opgaan. Het concept van de 15-minuten stad, waarbij alle voorzieningen binnen een straal van 15 minuten met de fiets, te voet of met openbaar vervoer bereikbaar zijn is hier mede een uitwerking van.

Bovendien moeten we niet meer streven naar een 'kernwinkelgebied', maar naar een 'kerngebied' waar naast detailhandel ook alle kernfuncties verweven worden. Zo zorgt een mix van detailhandel, diensten, bedrijven, kantoren, administratie, scholen, cultuur,... voor een levendige kern waar ook wonen een meerwaarde biedt.

Bij de opmaak van de nieuwe beleidsplannen Ruimte, ook bij de gemeenten, is het aangewezen om hier een beleidskader 'ruimtelijke economie' aan te koppelen, met een visie voor de vestigingsproblematiek- en kansen voor detailhandel als basis voor de uitwerking op het terrein.

** (Vastgoed 1/12/2020) :*

*"2019 was het meest actieve jaar in de geschiedenis, met liefst **220.000 m²** aan nieuwe baanwinkels die de deuren openden. Gemiddeld komt er **jaarlijks zo'n 80.000 m²** bij.*

Nog 315.000 m² in de pijplijn

Opvallend is dat 60 tot 100% van de nieuwe panden al verhuurd zijn voor de oplevering. In de top vijf van sterkst groeiende retailers in België zitten bovendien drie overwegend belangrijke huurders voor retailparken,

met name Action, Albert Heijn en Jysk. Kruidvat en Medi-Market vervolledigen de top vijf. Bijgevolg blijft er verdere groei op het programma staan: tussen nu en 2022 moet er nog meer dan 315.000 m² aan nieuw perifeer winkelvastgoed bijkomen."

In de visie van UNIZO moet een kern van een stad of gemeente een zone zijn waar **ALLE bedrijvigheid die niet belastend is voor de omgeving een plaats krijgt**. Dat gaat dus niet alleen over horeca en detailhandel; maar ook over makers, diensten, starters, producenten, freelancers...; en evengoed over scholen, ziekenhuizen, openbare instellingen, rusthuizen of culturele instellingen.

UNIZO noemt dit ‘De Bedrijvige Kern’.

“Een bedrijvige kern is een afgebakende kern in een stad of gemeente, dus een historisch gegroeide kern, met aaneengesloten én zichtbare handel en/of bedrijvigheid.”

De kern is bij manier van spreken één grote etalage.

Niet alle kernen zijn “bedrijvige kernen”

- **Kernen waar ‘funshoppin’ een centrale activiteit blijft**
Hier bakenen we een detailhandelskern af, het hart van de kern met de focus quasi volledig op geconcentreerde detailhandel, ondersteund door horeca. Een kleine, compacte kern is beter dan een kaas met gaten. Rondom die detailhandelskern ligt de bedrijvige kern waar alle andere bedrijvigheid een zichtbare, aaneengesloten plaats krijgt, als het ware een schil rond de detailhandelskern. We spreken hier over de hoofdkern van de centrumsteden
- **Kernen waar fun- en runshoppin aan elkaar gewaagd zijn.**
Dit zijn voornamelijk de kleinere kernen in shoppingsteden, of kleinere steden en grotere gemeenten. Deze kernen zijn te klein om volop de kaart van “shoppingstad” te trekken, en te groot om in het centrum enkel te focussen op het dagelijks gebruik. Het handelsaanbod is ruimer dan enkel de bevoorradingswinkels. Winkelen en horecabezoek blijft zeker nog de centrale activiteit in de harde kern, vooral op zaterdag en marktdagen. Op weekdagen doen mensen er hun snelle aankopen.
Andere vormen van bedrijvigheid liggen zo zichtbaar en zo dicht mogelijk verweven tussen de handel en de horeca.
- **De kleinere en landelijke gemeenten**, maar ook de kleinere kernen in deelgemeenten en in wijken van grote en middelgrote steden, moeten vooral inzetten op een aanbod van functionele “runshopping”, de dagelijkse/functionele aankopen. Deze buurtverzorgende concentraties moeten verder ondersteund omwille van nabijheid en sociale cohesie. Ook hier hoort een mix van functies, maar dan iets minder geconcentreerd.

Nieuwe vormen van economische bedrijvigheid in de kernen

Naast de detailhandel moeten we ook rekening houden met andere economische evoluties. Eén daarvan is de nieuwe ‘industriële’- sommigen noemen het ook ‘individuele’ – revolutie. De verhouding tussen de drie klassieke sectoren van zelfstandige ondernemers, namelijk de detailhandel, de vrije en intellectuele beroepen en de productie, is grondig gewijzigd. Traditioneel werd de sector van de zelfstandige ondernemers voorgesteld als een taart, ongelijk verdeeld, met het grootste stuk voor de detailhandel.

Nu kunnen we de taart verdelen in drie ongeveer gelijke delen:

- De detailhandel is op tien jaar tijd enorm veranderd, en is nog volop aan het evolueren :

De veranderde consument, op zoek naar beleving, gemak en comfort én meerwaarde via authentieke of gepersonaliseerde producten; de opgang van e-commerce, die zich nog meer gemanifesteerd heeft in de corona-crisis en zal blijven toenemen. De mengvormen waarbij handel en horeca in elkaar vloeien.

- Ook het productieproces is volop in evolutie. Consumenten worden producenten, nieuwe technieken maken het mogelijk dat we op andere plaatsen kunnen produceren. Vele ondernemers voelen zich meer en meer maker, of zelfs hand-makers: ondernemers die kwalitatieve (gebruiks)producten maken, die toegevoegde waarde genereren dankzij hun vakkennis en de eigenheid van hun producten. Door de kleinschaligheid van het productieproces kunnen deze perfect geïntegreerd blijven of worden in woonkernen.
- De grootste stijging zien we bij de dienstverleners en beoefenaars van een vrij en intellectueel beroep.

Naast de 'individuele' revolutie zijn er nog andere ontwikkelingen in de economie.

Zo is er de circulaire economie: afval bestaat niet meer, materialen en energie vormen een gesloten cirkel. De diensteneconomie impliceert dat we geen producten meer kopen, maar een service. In de deeleconomie primeert dan weer het gebruik, en niet het bezit. De 'disruptieve' economie is een creatieve en innovatieve manier om kopers en verkopers samen te brengen, hen tot een commerciële activiteit te laten overgaan, en daarvan een businessmodel te maken. Het samenbrengen van deze nieuwe economische evoluties en de eerder beschreven trends, leiden tot een nieuw concept: de bedrijvige kern.

Hoe worden handelskernen 'bedrijvige kernen'?

Er is al veel bedrijvigheid in onze kernen, maar deze is jammer genoeg niet altijd zichtbaar (gemaakt).

- Een eerste stap kan dan ook zijn om de niet-zichtbare bedrijvigheid zichtbaar te maken. Een voorbeeld is het zichtbaar maken van productie, handel en verbruik in dezelfde locatie. In de voedingssector kan het productieproces getoond worden, waarbij producten aangekocht én geproefd kunnen worden in dezelfde locatie. Dit kan ook toegepast worden op bepaalde diensten, zoals een fietswinkel mét atelier voor herstellingen, die naadloos overloopt in een horecazaak. Dit is ideaal voor de bezoeker aan de winkel, maar ook voor de fietsclub die aan de winkel verbonden is.
- Andere toepassingen bevinden zich op het vlak van nieuwe 'community's': de coworking-spaces, al dan niet in horecazaken, waar creatievelingen en freelancers elkaar vinden en inspireren. Ook het nieuwe thuiswerken in corona- en post-coronatijden biedt mogelijkheden voor de optimalisering van aanbod en diensten in de kernen van steden en gemeenten.

Ondernemers en overheden moeten met andere ogen naar de kern kijken:

naar de gebouwen, de functies én de voorschriften die doorheen de jaren van de kern een eenduidige ruimte van handel en events gemaakt hebben. De beoordelingskaders voor 'hinderlijke activiteiten' zijn in de bedrijvige kern aan herziening toe.

Ook onderwijs speelt een belangrijke rol in de attractiviteit van de kernen, maar vooral in de beleving ervan. Een dagelijks gaan en komen van kinderen, jongeren en hun ouders biedt heel wat kansen voor extra kern-bedrijvigheid.

Multifunctionaliteit is de regel in de bedrijvige kern, en de verzoenbaarheid van die functies met elkaar en met het samenleven in de kern. Bereikbaarheid, comfort voor de bezoeker én de bewoner zijn belangrijke principes. Dit vraagt om dynamische ruimte- en verkeersoplossingen en dito inrichtingen van het openbaar domein. De mobiliteitsvisie moet herdacht worden vanuit een grotere multifunctionaliteit en is dus heel wat meer dan alleen het verzorgen van de handelsfunctie.

Tenslotte zijn er ook een aantal basisvoorwaarden die vervuld moeten worden:

- Overheden ontwikkelen samen met alle stakeholders een visie op de kernen die ze wensen te ontwikkelen, met welke functie en op welk niveau. De nieuwe benadering van het BRV biedt hier mogelijkheden. Een commercieel strategisch plan is niet altijd toereikend om de volledige kern te plannen. Voor de planning van een bedrijvige kern is een langetermijnperspectief nodig, over de legislatuur heen, en intens contact met alle stakeholders: de gebruikers van de kern, de actoren die in de kern bouwen, verbouwen, verkopen en verhuren, en de overheden die bevoegdheden hebben over de kern en het leven erin.
- Er is een set van creatieve maatregelen en instrumenten nodig, onder andere op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening, architectuur en logistiek van de kern. Enkel met een ruim scala aan stimuleringsmaatregelen kan men van een tanende handelskern een bedrijvige kern maken:
 - Gebouwen, gebieden en leegstaande panden in het kerngebied moeten vatbaar gemaakt worden voor ontwikkeling door de overheid, de immobiële sector of de eigenaars. Zijn de bouwvoorschriften voldoende adequaat om op een dynamische manier te vergunnen?
 - De perimeters van de kern moeten omschreven worden om concentratie van bedrijvigheid te bevorderen. Een doordacht pandenbeleid en grondbeleid is hierbij noodzakelijk. Handelaars en andere ondernemers moeten aangemoedigd en gestimuleerd worden om zich in de kern te vestigen.
 - Winkelgebieden of panden met veel leegstand buiten het kernwinkelgebied kunnen een nieuwe bestemming krijgen. Zo kan men tegelijkertijd de leegstand in de kern drukken.
 - ...
- Er moeten maatregelen genomen worden op vlak van bereikbaarheid en mobiliteit, om een vlottere toegang tot de kern als vestigingsplaats voor allerhande bedrijvigheid te garanderen. Ondernemingen moeten innoveren op hun distributie. Efficiencyverbeteringen zijn mogelijk met een gecentraliseerde en meer geavanceerde distributie, een verbetering van logistieke systemen en standaardisatie. Gemeentelijke regels staan dat nu vaak in de weg. Daarnaast moet er helderheid komen over de afhaalpunten van webwinkels binnen het bestaande detailhandelskader en kunnen er systemen opgezet worden om de vele leveringen en mogelijke overlast als gevolg van e-commerce te stroomlijnen.
- Gevestigde handelaars en andere ondernemers kunnen gestimuleerd worden om de aanwezigheid van hun ondernemingen zichtbaar en karakteristiek te maken, om zo hun

aantrekkingskracht te verhogen. Ze kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in hun werking, hun vakmanschap en hun creaties tonen, vormingen organiseren of animatie voorzien in en rond de onderneming. Vast staat dat een bedrijvige kern ook in het belang is van een sterke detailhandel!

Lokale aanbevelingen

Steden en gemeenten kunnen veel doen voor de aantrekkingskracht van hun handelskern en dus voor het succes van de winkels die er deel van uitmaken. Ze zijn immers verantwoordelijk voor ruimtelijke planning, vergunningen, grootschalige vestigingen, milieu en mobiliteit, ze kunnen het aanbod sturen en ondersteunende acties opzetten. Daarom geeft UNIZO de volgende aanbevelingen:

- Zorg voor een **langetermijnvisie met een onderbouwd detailhandelsplan**, inclusief een afbakening van winkelarme gebieden en een aanpak tegen leegstand.
- **Werk aan bedrijvige kernen**, waar handel, wonen, werken, publieke diensten en recreatie samenkomen en elkaar versterken. Geef leegstaande panden zo de nodige herbestemming. Organiseer een database waarin alle beschikbare gronden en panden terug te vinden zijn en gebruik dit om kerngerichte investeringen te stimuleren.
- **Stop met het vergunnen van nieuwe panden en grootschalige projecten in de periferie**; organiseer overleg op regionaal niveau waar perifere projecten kunnen gebundeld worden. Renoveren, vergroten, verkleinen, omvormen van bestaande panden zijn prioritair.
- Zoek **creatieve oplossingen** voor zaken zoals supermarkten om die **in de kern** te houden. Nabijheid van basisproducten is essentieel, niet alleen voor de cohesie, maar ook het vermijden van extra (winkel)verkeer. Heel wat regels en verordeningen beletten dat deze daar kunnen blijven of mogelijk uitbreiden. (De meest recente aanvragen voor supermarkten zijn perifeer gelegen).
- **Hou de winkels en bedrijven in de stad bereikbaar, met alle vervoersmodi.** Een bestuur dat zijn stad of gemeente op de kaart wil zetten als commercieel centrum, moet de drempels zo laag mogelijk houden. Afhankelijk van de grootte en het aanbod van de kern moet een keuze gemaakt worden tussen autovrij, autoluw, voorzien van veilige fiets- en voetgangersverbindingen, (tijdelijke) winkelwandelzones, horeca-concentratiegebieden,... Bedrijven en winkels moeten bereikbaar zijn voor zowel klanten, ondernemers en leveranciers. Mogelijk conflictuerende belangen tussen publiek en beleving kunnen bekeken worden in ruimte en tijd.

Organiseer het parkeerbeleid (en de prijzen) zodanig dat er geen concurrentieel onevenwicht ontstaat tussen periferie en kern.

- **Investeer in de lokale economie door als bestuur zelf maximaal te winkelieren:**
 - Vergemakkelijk de toegang voor kleine lokale spelers tot overheidsopdrachten via het systeem van de aanvaarde factuur of via loten.
 - Neem naast de laagste prijs ook andere criteria mee in de beoordeling, zoals duurzaamheid, kwaliteit, sociale cohesie, technische bijstand, vakmanschap, klantenservice en levertijd.
 - Stimuleer lokale ondernemers om zich kandidaat te stellen voor opdrachten.

- Bevestig de trots over het lokale ondernemerschap door bij events te werken met streekgebonden producten en hierover actief te communiceren.
- **Stimuleer lokaal winkelen** via acties, stadsbonnen, kortingen op het openbaar vervoer, parkeertijden, leenfietsen,...
- Pas gemeentelijke **differentiatie in de onroerende voorheffing** toe, waarbij de OV in de afgebakende kerngebieden lager wordt dan in de periferie. Dit kan een gunstig effect hebben op de nu vaak kunstmatig hoge huurprijzen in de kern.
De vrijstelling voor OV , bij wijziging van winkel naar wonen voor 5 jaar in winkelarme gebieden kan er onrechtstreeks toe bijdragen dat 'slecht gelegen' winkels uitdoven of verhuizen.